Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 319,

Meerbusch – Lank-Latum „Dichterviertel“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziele

2. Plangebiet
   - 2.1 Lage im Raum
   - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
   - 3.1 Bestandsaufnahme
   - 3.2 Regionalplan
   - 3.3 Flächennutzungsplan
   - 3.4 Bebauungspläne
   - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
   - 3.6 Landschaftsplan

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

5. Planinhalte
   - 5.1 Festsetzungen
     - Art und Maß der baulichen Nutzung
     - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
     - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
     - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen
     - Gestalterische Festsetzungen
   - 5.2 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6. Sonstige Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
   - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

7. Umweltbelange
   - 7.1 Eingriff/Ausgleich
   - 7.2 Artenschutz
   - 7.3 Klimaschutz
   - 7.4 Immissionsschutz
   - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
   - 7.6 Gewässerschutz

Erläuterungsbericht

Stand 21. Januar 2020

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Durch das bisherige Planungsrecht nach § 34 BauGB ist eine wesentlich höhere Ausnutzung der Grundstücke (GFZ) möglich. Die überwiegend eingeschossigen und fast ausschließlich durch stark geneigte Satteldächer geprägten Gebäude im Plangebiet konnten aufgrund der maßgeblichen Firsthöhen bei Neubau durch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach ersetzt werden. Diese Gebäude besitzen aufgrund ihrer Kubatur eine gänzlich andere, massivere städtebauliche Wirkung als die derzeitige Bestandsbebauung (s. Abb. 1). Um dieser städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken hat der Rat der Stadt Meerbusch am 19. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 319 beschlossen. Vorrangige Planungsziele sind der Erhalt des kleinteiligen Gebietscharakters und der typischen Gebäudekubaturen, die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erhalt der gebietsprägenden Dachlandschaft.

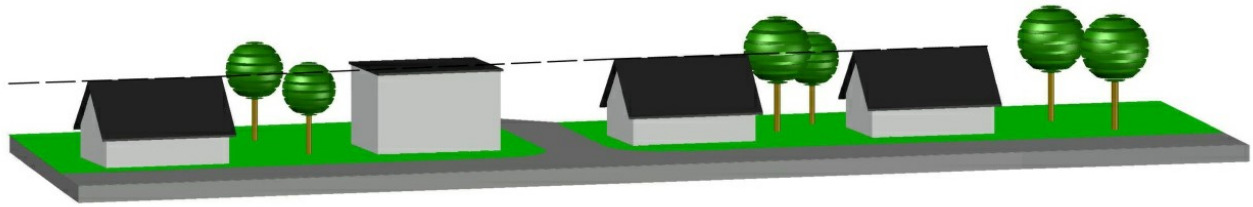

Abbildung 1 Städtebauliche Wirkung

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Lank-Latum liegt zentral im Norden von Meerbusch und grenzt an die Nachbarstadt Krefeld an. Der Stadtteil mit insgesamt ca. 9.700 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Lank und Latum. Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,8 ha große innerstädtische Fläche und liegt süd-westlich im Ortsteil Lank. Es wird im Norden durch die Gonellastraße und im Süden durch die offene Landschaft begrenzt. Im Westen grenzt es an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 043 „Gonellastraße / Rilkestraße“ und im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 002D2 „Fronhofstraße / Goethestraße“.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.12.19 wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 671, 930 („Rilkestraße“, tlw.), 295,
- im Norden durch das Flurstück 927 („Gonellastraße“),
- im Osten durch die Flurstücke 469, 525, 526, 447, 556, 914 („Fronhofstraße“, tlw.), 288, 271, 931 („Rilkestraße“, tlw.), 283 und
- im Süden durch die Flurstücke 248, 967, 968, 969, 970.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Lank-Latum und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Entlang der Gonellastraße als Haupterschließungsstraße befinden sich darüber hinaus einige zweigeschossige Gebäude und Mehrfamilienhäuser. Die prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich auch Krüppelwalmdächer (Rilkestraße 22 / 22a, Gonellastraße 66a und Fronhofstraße 69), ein Flachdach (Gonellastraße 58) sowie ein Anbau mit Flachdach (Rilkestraße 23).

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Die einzige Ausnahme bilden ein Kosmetikstudio sowie eine Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie auf der Gonellastraße 66a.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Außenbereich. Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, das Seniorenwohnheim sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Gonellastraße, von der die Uhlandstraße und die Stephanusstaße in das Gebiet führen. Über die Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Über die Haltestellen „Schillerstraße“ und „Claudiusstraße“ ist das Gebiet an die Buslinien (830 / 831) des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Über das Busliniennetz ist in ca. 2,5 km Entfernung der Haltepunkt „Haus Meer“ für den schienengebundenen Nahverkehr mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG erreichbar.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Stand: 1. Auflage Juli 2018) wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet Lank-Latum) dargestellt.
Südlich des Plangebietes bzw. der Ortslage erfolgt die Freiraumdarstellung als Regionaler Grünzug (Der Meerbusch & Lanker Busch) sowie als Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich potentieller Überflutungsbereiche von Extremhochwasser des Rheins.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten. Der Bebauungsplan 319 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt Im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 043 „Gonellastraße / Rilkestraße“ (Rechtskraft 1975), welcher für den südlichen Bereich der Gonellastraße Reine Wohngebiete (WR) als Art der baulichen Nutzungen festsetzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 002D2 „Fronhofstraße / Goethestraße“ (Rechtskraft 1962), welcher westlich der Rilkestraße (ehemalig Goethestraße) ein- bis zweigeschossige Wohngebiete sowie östlich der Rilkestraße ein Kleingewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 204 „Arndststraße / Gonellastraße / Claudiusstraße“ an das Plangebiet, welcher nördlich der Gonellastraße ein Reines Wohngebiet (WR) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor, in dem Bebauungsplan Nr. 319 sollen jedoch gestalterische Festsetzungen getroffen werden (s. Abs. 4.1 Festsetzungen).

3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Geschützten Landschaftsbestandteil sowie an ein Landschaftsschutzgebiet.

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 319, „Dichterviertel“ wird im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet, welches vorher nach § 34 beurteilt wurde, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB werden durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzung und der Bestandsbebauung soll entlang der Gonellastraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im restlichen Planbereich ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung entlang der Gonellastraße entspricht bereits der eines Allgemeinen Wohngebiets, welche gesichert und entwickelt werden soll. Neben der prägenden Wohnbebauung befindet sich hier ein Kosmetikstudio sowie eine Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie sowie größere Gebäudekubaturen (u.a. Hausnummern 54, 56, 58 u. 68). Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang der Gonellastraße begründet sich auch aus deren Funktion als Haupterschließungsstraße des Plangebiets. Hier soll eine größere Nutzungsmischung ermöglicht werden als in dem übrigen Plangebiet. Neben *Wohngebäuden*, *nicht störende Handwerksbetriebe*, *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke* und *nicht störende Handwerksbetriebe* sollen zulässig sein.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie *Tankstellen* sollen ausgeschlossen werden, da in der Regel davon auszugehen ist, dass insbesondere aufgrund des mit ihnen regelmäßig verbundenen verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehrs es zu einer nicht gewünschten Geräuschbelastung und damit zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung käme.

Das übrige Plangebiet ist ausschließlich durch kleinteilige Wohnnutzung geprägt und entspricht in der Art der baulichen Nutzung einem Reinen Wohngebiet, welches als solches festgesetzt und gesichert werden soll. Hier sollen Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig sein.

Die Ausnahmen *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*, *sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke* sollen nicht Teil des Plans sein.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen („Perlschnur") soll entsprechend den hinteren Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung südlich der Gonellastraße festgesetzt werden. Ausnahmen stellen die tiefen Flurstücke 438 und 505 dar. Hier soll der Grenzverlauf entsprechend der Tiefe des Flurstücke 516 festgesetzt werden. Der Verlauf der Perlschnur begründet sich neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild auch aus den Eigentumsverhältnissen und Nutzungen der einzelnen Grundstücke. Im weiteren Planverfahren könnten die Baugebiete aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ggf. noch weiter gegliedert werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) soll die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6 festgesetzt werden. Für das Reine Wohngebiet (WR) soll die GRZ 0,3 und die GFZ 0,45 festgesetzt werden. Zudem sollen Festsetzungen zu den höchstzulässigen Gebäudehöhen (Trauf- / Firsthöhe) getroffen werden. Die Maße entsprechen dabei der Bestandsbebauung und sollen dazu beitragen, den städtebaulichen Charakter des „Dichterviertels" zu erhalten. Die Höhen werden im weiteren Planverfahren bzw. nach Fertigstellung der Vermessungsgrundlage festgesetzt.

Entsprechend der prägenden Bestandsbebauung sollen entlang der Gonellastraße maximal zwei Vollgeschosse und im übrigen Plangebiet ein Vollgeschoss festgesetzt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll zulässig sein, wenn dieses innerhalb eines Satteldachs liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Des Weiteren soll, aufgrund der Grundstücksgrößen und der Vermeidung von unerwünschtem zusätzlichem Verkehrsaufkommen, die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 3 und im Reinen Wohngebiet (WR) auf 2 gegrenzt werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die für das Gebiet prägende offene Bauweise soll auch in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 319 festgesetzt werden. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll verzichtet werden und gemäß § 30 (3) BauGB weiterhin nach § 34 BauGB geregelt werden.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Satzung zur Dachbegrünung in Meerbusch beschlossen, welche nach Bekanntmachung und Rechtskraft für Vorhaben gilt, welche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegen. Aus ökologischen Gründen sollen die Festsetzungen zur Dachbegrünung analog zu der Gründachsatzung in den Bebauungsplan Nr. 319 aufgenommen werden.

Zudem soll aus ökologischen sowie aus Gründen des städtebaulichen Charakters des Plangebiets festgesetzt werden, dass Vorgärten – mit Ausnahme von Einfahrten, Hauszugängen oder planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die zeichnerische Festsetzung der Vorgärtenbereiche erfolgt im weiteren Planverfahren.

Gestalterische Festsetzungen

Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden. Zudem sollen auch die Farbigkeit und Materialität der Dächer sowie die Dachneigung entsprechend des erhaltenswerten Gebäudebestands geregelt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die traufständige Firstrichtung festgesetzt werden, da diese entlang der Gonellastraße prägend ist. Des Weiteren soll die prägende Dachneigung erhalten und nach Fertigstellung der Vermessungsgrundlage im weiteren Planverfahren festgesetzt bzw. konkretisiert werden.

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149.

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen und Hinweise wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet. Sie werden entsprechend der Stellungnahmen aus den nachfolgenden Beteiligungsverfahren ergänzt.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude und Flurstücke sind bereits erschlossen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung der Verkehrsflächen verzichtet werden.

6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation ist sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) muss auf Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert werden.

5.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Da der vorliegende einfache Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Eine Überwachung gemäß § 4c ist nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Es ist nicht mit dem Auftreten streng geschützter Arten zu rechnen. Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlung drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzten; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

7.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist durch private Hausgärten gut durchgrünt und grenzt im Süden an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird entsprechend der Bestandsbebauung angemessen begrenzt (GRZ, GFZ). Es wird hier kein Handlungsbedarf für weitere Festsetzungen erkannt.

7.4 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keinen schädlichen Immissionen im Plangebiet auszugehen.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer. Die vorhandene Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen, womit dem Grundwasserschutz und der Trinkwasserversorgung Genüge getan wird.